

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimenti – Procedura n°869/2011

Fallimento: **I.E.G. Srl in liquidazione**

Giudice Delegato: *Dott. Filippo d'Aquino*

Curatore: *Dott. Rag. Cesare Meroni*

* * * * *

Relazione integrativa di stima di beni immobili

Il sottoscritto, Ing. Camillo Corona, nato a Salerno il 02.09.1964, con studio professionale in Milano, via Felice Casati n°35, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n°15692 dal 1989,

premessò

- che lo scrivente, con decreto del G.D. in data 05.12.2011 è stato nominato perito estimatore nella procedura fallimentare n°869/2011 presso il Tribunale di Milano, riguardante la Ditta I.E.G. Srl in liquidazione, corrente in Robecchetto con Induno (MI), piazza Primo Candiani n°4;
- che in data 17.01.2012, avanti al G.D. Dott. Filippo d'Aquino, il sottoscritto perito ha reso il giuramento di rito;
- che il G.D. ha assegnato al sottoscritto perito giorni 180 a far tempo dal 17.01.2012 per il deposito della relazione;
- che in data 12.07.2012 il sottoscritto, esperite tutte le necessarie attività, ha regolarmente depositato la propria relazione di stima presso la Cancelleria del Tribunale di Milano, sezione Fallimenti;
- che con lettera indirizzata al sottoscritto in data 11.02.2019 il Curatore Fallimentare ha precisato che nell'incarico peritale originariamente conferito devono considerarsi compresi ulteriori beni immobili frattanto entrati della disponibi-

Ing. Camillo Corona



- lità del Fallimento a seguito di intervenuta retrocessione immobiliare;
- che il quesito peritale integrativo concerne segnatamente la valutazione di beni immobili (fabbricati) posti in Comune di Robecchetto con Induno (MI), piazza Primo Candiani, come in appresso meglio precisati e identificati, con indicazione dei valori per singole unità interessate;
 - che a far tempo dal 21.06.2019 il Curatore Fallimentare ha messo a disposizione del sottoscritto le chiavi di accesso agli immobili interessati;
 - che in data 07.08.2019 il sottoscritto ha inoltrato, presso il Comune di Robecchetto con Induno (MI), formale istanza di accesso agli atti al fine di consultare i titoli autorizzativi afferenti agli immobili interessati;
 - che in data 23.09.2019 il sottoscritto ha potuto visionare, presso il Comune di Robecchetto con Induno, gli atti di fabbrica ivi disponibili afferenti agli immobili interessati;
 - che il sottoscritto ha richiesto e ritirato in data 22.10.2019, per via telematica, le planimetrie catastali depositate presso il CDF afferenti a tutte le unità immobiliari interessate;
 - che sono state operate visure catastali ed ipotecarie per via telematica in più riprese, secondo necessità;
 - che a seguito del necessario sopralluogo, effettuato in data 02.08.2019, nonché in esito all'analisi della documentazione catastale, ipotecaria, amministrativa e tecnica reperita, il sottoscritto C.T. ritiene di aver dunque raccolto, ove possibile, i vari elementi occorrenti per procedere all'espletamento dell'incarico affidato;

Quanto sopra premesso, il sottoscritto C.T. esprime la seguente

* * * * *

Ing. Camillo Gorosa


STIMA DI BENI IMMOBILI

* * * * *

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

I cespiti immobiliari oggetto della presente relazione di stima risultano individuabili nonché catastalmente identificabili come segue:

BENI IN COMUNE DI ROBECCHETTO CON INDUNO (MI):

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), nel complesso condominiale denominato "Il Vigneto" avente accesso, tra altri, dalla piazza Primo Candiani, civ. n°4, porzione immobiliare così costituita:

- A) appartamento ad uso di ufficio sito al piano terreno, con annesso vano ad uso di cantina al piano interrato, il tutto attualmente distinto presso il CDF con il sub. 4 del mappale 995 (foglio 2), in confine con: Quanto all'appartamento: a Nord Est, altra unità immobiliare ed enti comuni; a Sud Est, enti comuni; a Sud Ovest, altra unità immobiliare; a Nord Ovest, enti comuni ed altra unità immobiliare. Quanto alla cantina: a Nord Est, altra cantina; a Sud Est, ragioni di cui al mappale 970; a Sud Ovest, altra cantina; Nord Ovest, enti comuni.
- B) appartamento ad uso di ufficio sito al piano terreno, con annessi terrazzo a livello e vano ad uso di cantina al piano interrato, il tutto attualmente distinto presso il CDF con il sub. 702 del mappale 995 (foglio 2), in confine con: Quanto all'appartamento, in unico corpo con il terrazzo a livello: a Nord, enti comuni; ad Est, cortile comune; a Sud, altra unità immobiliare ed enti comuni; ad Ovest, enti comuni. Quanto alla cantina: a Nord Est, enti comuni; a Sud Est, altra cantina; a Sud Ovest, intercapedine comune; Nord Ovest, altra cantina.
- C) vano ad uso di autorimessa sito al piano interrato, attualmente distinto presso

Ing. Camillo Gorona


il CDF con il sub. 52 del mappale 995 (foglio 2), in confine con: a Nord Est, altra autorimessa; a Sud Est, enti comuni; a Sud Ovest, altra autorimessa; a Nord Ovest, enti comuni.

- D) vano ad uso di autorimessa sito al piano interrato, attualmente distinto presso il CDF con il sub. 56 del mappale 995 (foglio 2), in confine con: a Nord, enti comuni; ad Est, enti comuni; a Sud, altra unità immobiliare; ad Ovest, altre unità immobiliari.

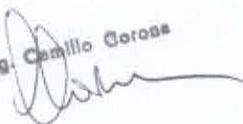
il tutto così attualmente distinto presso il CDF dello stesso Comune:

- **Foglio 2, mappale 995, sub. 4**, piazza Primo Candiani, P.T./S1, cat. A/10, cl. 2[^], vani 3.5, r.c. Euro 903,80;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 702**, piazza Primo Candiani, P.T./S1, cat. A/10, cl. 2[^], vani 2.0, r.c. Euro 516,46;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 52**, via Guglielmo Marconi, P.S1, cat. C/6, cl. 4[^], mq. 13, r.c. Euro 33,57;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 56**, via Guglielmo Marconi, P.S1, cat. C/6, cl. 4[^], mq. 15, r.c. Euro 38,73.

B – RISCONTRO DELLA PROVENIENZA:

I cespiti oggetto della presente relazione risultano pervenuti alla *massa dei creditori del Fallimento I.E.G. Srl in liquidazione* in forza dei seguenti titoli:

- atto transattivo con risoluzione di precedente contratto per mutuo consenso e conseguente retrocessione immobiliare senza corrispettivo a rogito del Dott. Luciano Amato, notaio in Milano, rep. n°95387/17259 in data 18.12.2012, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2[^] in data 03.01.2013 al n°583/770;
- sentenza n°886/2011 (R.G. n°869/2011 – Rep. n°1014/2011) emessa in data

Ing. Camillo Corona


10.11.2011 dal Tribunale di Milano, Sezione 2^a Civile, dichiarativa del fallimento della società I.E.G. Srl in liquidazione (C.F. 10743840158), trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^a in data 21.02.2012 al n°18186/12156;

I cespiti risultano peraltro in precedenza pervenuti alla società I.E.G. Srl in liquidazione in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito del Dott. Franco Rossi, notaio in Parabiago, rep. n°64778/10429 in data 22.02.2011, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^a in data 01.03.2011 al n°13608/23088.

C – STORIA VENTENNALE E GRAVAMI:

A seguito di visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, facenti stato al 21.10.2019, si è rilevato che la società fallita I.E.G. Srl in liquidazione, con sede in Robecchetto con Induno, C.F. 10743840158, risulta essere proprietaria (tra altri) dei seguenti beni:

In Comune di Robecchetto con Induno:

Presso il CDF:

- **Foglio 2, mappale 995, sub. 4**, P.T./S1, cat. A/10;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 702** (già sub. 12), P.T./S1, cat. A/10;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 52**, P.S1, cat. C/6;
- **Foglio 2, mappale 995, sub. 56**, P.S1, cat. C/6.

Si precisa che l'unità di cui al sub. 702 del mappale 995 (foglio 2) deriva dalla precedente unità di cui al sub. 12 (stessi foglio e mappale) per intervenuta "variazione di toponomastica e cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio" operata con "Docfa" prot. n°912238 del 28.11.2002.

Ing. Camillo Corone


Si precisa altresì che tutte le unità derivano da costituzione (per intervenuta edificazione) operata mediante "Docfa" prot. n°617372 del 21.06.2001; i beni risultavano in precedenza allibrati presso il NCT, nella diversa consistenza, come segue:
- Foglio 2, mappale 995, di Ha. 00.39.51 (già mappale 971 di Ha. 00.88.43, già mappale 527 di Ha. 01.09.30).

Storia ventennale:

In forza di atto transattivo del 18.12.2012, rep. n°95387/17259 del Dott. Luciano Amato di Milano, trascritto il 03.01.2013 al n°583/770, la società [REDACTED] ha retrocesso alla società (fallita) **I.E.G. Srl in liquidazione** le unità censite al CDF al Foglio 2, mappale 995, Subb. 4, 702, 52 e 56;

In forza di atto del 22.02.2011, rep. n°64778/10429 del Dott. Franco Rossi di Parabiago, trascritto il 01.03.2011 al n°13608/23088, la società **I.E.G. Srl in liquidazione** ha venduto alla società [REDACTED] le unità censite al CDF al Foglio 2, mappale 995, Subb. 4, 702, 52 e 56;

In forza di atto del 24.11.2010, rep. n°64482/10222 del Dott. Franco Rossi di Parabiago, trascritto il 18.02.2011 al n°11496/19287, la società [REDACTED] ha mutato la propria denominazione sociale in **I.E.G. Srl liquidazione**;

In forza di atto del 18.12.2006, rep. n°65795 del Dott. Giuseppe Parazzini di Milano, trascritto il 02.01.2007 al n°101/144, la società [REDACTED] ha mutato la propria ragione sociale in [REDACTED]

In forza di atto del 19.12.2002, rep. n°54472 del Dott. Giuseppe Parazzini di Milano, trascritto il 03.01.2003 al n°562/373, [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Robecchetto con Indu-

Ing. Camillo Corona


no, in Comune di Robecchetto con Induno, tra altro, le unità censite al CDF al Foglio 2, mappale 995, subb. 4, 702, 52 e 56.

In forza di atto del 09.06.1997, rep. n°38604 del Dott. Giuseppe Parazzini di Milano, trascritto il 24.06.97 al n°45552/33291, la società [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED], nata il 02.05.1915 e [REDACTED] nato il 09.04.1953, tra altro, in Comune di Robecchetto con Induno, appezzamento di terreno distinto presso il NCT al Foglio 2, mappale 527, di Ha. 00.85.96;

In forza di successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] registrata a Magenta il 07.09.1996 al n°21/435/1, trascritta il 16.09.97 al n°68384/50539, [REDACTED] ha ereditato, tra altro, in Comune di Robecchetto con Induno, la quota di ¼ di appezzamento di terreno distinto presso il NCT al Foglio 2, mappale 527, di Ha. 00.85.96; detta successione risulta **trascritta una seconda volta** in data 30.08.2007 al n°135870/72500;

In forza di successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta ad [REDACTED] il [REDACTED] registrata ad Abbiategrasso al n°17 vol. 92, trascritta il 23.12.1983 al n°74132/58458, [REDACTED] [REDACTED] ha ereditato, tra altro, in Comune di Robecchetto con Induno, la quota di 2/8 di appezzamento di terreno distinto presso il NCT al Foglio 2, mappale 527, di Ha. 00.85.96;

In forza di successione di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], registrata a Roma il 16.07.1974 al n°24 vol. 6931, trascritta il 03.05.1975 al n°15881/13828, [REDACTED] [REDACTED], proprietario, e [REDACTED] usufruttuaria di ½, ereditano, tra altro,

Ing. Camillo Gorona


in Comune di Robecchetto con Induno, la quota di $\frac{1}{4}$ di appezzamento di terreno distinto al NCT al Foglio 2, mappale 527, di Ha. 01.09.30;

In forza di atto del 25.07.1968, rep. n°5967/2030 del Dott. Guidi, trascritto il 09.08.1968 al n°50992/38216, [REDACTED] acquistano da [REDACTED], nata il [REDACTED] tra altro, in Comune di Robecchetto con Induno, la quota di $\frac{1}{4}$ di appezzamento di terreno distinto presso il NCT al Foglio 2, mappale 527, di Ha. 00.85.96.

Gravami:

- Ipoteca volontaria n°89577/23236 del 11.11.1998, atto Dott. Parazzini Giuseppe del 29.10.98 n°42088, per totale Lire 17.500.000.000,

a F/ [REDACTED]

a C/ [REDACTED]

a garanzia di mutuo di Lire 7.000.000.000 con scadenza 10 anni, gravante sui seguenti beni:

In Robecchetto con Induno, NCT:

- Foglio 2, mappali 526, 527, 528, 595, 954, 955

Si evidenzia che a margine compaiono **annotamenti non consultati** in questa sede.

- Ipoteca giudiziale n°136178/32160 del 08.11.2010, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano, sezione distaccata di Legnano, in data 18.09.2010 n°1416/1, per totale Euro 1.000.156,43 e per capitale Euro 980.545,52,

a F/ [REDACTED]

a C/ [REDACTED]

gravante sui beni descritti.

- Ipoteca giudiziale n°145016/34317 del 26.11.2010, decreto ingiuntivo emesso

ing. Camillo Corona

dal Tribunale di Milano in data 22.10.2010 n°38695, per totale Euro 278.066,27,

a F/ [REDACTED]

a C/ [REDACTED]

gravante sui beni descritti.

- Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 10.11.2011 n°1014, trascritta il 21.02.2012 n°18186/12156,

a F/ **MASSA DEI CREDITORI I.E.G. Srl in liquidazione;**

a C/ **I.E.G. Srl in liquidazione.**

- Ipoteca volontaria in rinnovazione n°23403/127041 del 09.10.2018, atto Dott. Giuseppe Parazzini del 29.10.1998 rep. n°42088, per totale Euro 2.292.317,12.

a F/ [REDACTED]

a C/ [REDACTED]

Formalità di riferimento: iscrizione n°89577/23236 del 11.11.1998.

Gravante (tra altro) sui beni descritti.

Segnalazioni:

In forza di atto del 22.06.2010, rep. n°64073/9936 del Dott. Rossi Franco di Parabiago, trascritto il 29.06.2010 al n°81174/47551, risulta stipulato contratto preliminare di compravendita con il quale [REDACTED] promise di cedere alla società [REDACTED] sede Robecchetto con Induno, tra altro, gli immobili descritti.

D – POSIZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Robecchetto con Induno risulta, ad oggi, dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con delibera di C.C. n°37 del 23.09.2010, approvato definitivamente con delibera di C.C. n°7 del 28.02.2011 ed entrato in vigore in esi-

Ing. Camillo Corona


to alla pubblicazione avvenuta sul B.U.R.L. n°26 del 29.06.2011; peraltro, con delibera di C.C. n°57 del 25.11.2016 avente per oggetto "*variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole e correzione di errori materiali del PGT – controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri – approvazione definitiva*" risulta definitivamente approvata la variante al PGT già adottata con delibera di C.C. n°18 del 19.04.2016.

Secondo le risultanze della cartografia comunale depositata sul sito web ufficiale del Comune di Robecchetto con Induno, e segnatamente in base alle indicazioni della *Carta della disciplina delle aree* e delle *Norme Tecniche di Attuazione* del Piano delle Regole, l'area di sedime e pertinenza del complesso immobiliare entro il quale si inseriscono i beni in stima risulta classificata dal vigente PGT tra le "*Aree B2b – tessuto edilizio a villini e palazzine (Uf = 0.27 mq./mq.)*."

Secondo le vigenti NTA del Piano delle Regole, "*le aree B2 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato edificate prevalentemente in serie aperta, a villini o a piccole palazzine al centro di lotti sistemati a verde*"; la destinazione d'uso principale è la residenza (Gf 1), ma a determinate condizioni (disciplinate all'art. 4 delle NTA) sono altresì compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona, le attività del settore terziario (Gf 3), le attività di pubblico esercizio (Gf 4) nonché le attività commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui al titolo III delle stesse NTA. Sono peraltro espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

Ing. Camillo Gorass

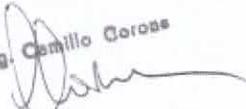

E – REGOLARITA' EDILIZIA:

I beni in stima sono tutti ubicati entro un unico complesso immobiliare di maggior consistenza, il quale, secondo le risultanze dell'accesso agli atti amministrativi del Comune di Robecchetto con Induno appositamente eseguito, risulta realizzato - tra altri - in forza dei seguenti principali titoli:

- concessione edilizia n°98/38 del 31.07.1998;
- concessione edilizia n°98/39 del 31.07.1998;
- D.I.A. n°53/2001 (prot. n°4322) del 10.04.2001 per variante in corso d'opera;
- D.I.A. n°104/2002 (prot. n°12253) del 07.11.2002 per cambio di destinazione d'uso da "commerciale" (negozi) in "direzionale" (uffici);
- D.I.A. n°107/2002 (prot. n°12691) del 19.11.2002 per cambio di destinazione d'uso da "residenziale" in "direzionale" (uffici);
- D.I.A. n°41/2004 (prot. n°3320) del 02.04.2004 per modifiche interne e realizzazione di scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- D.I.A. n°8/2013 (prot. n°1596) del 13.02.2013 (comunicazione di inizio lavori prot. n°4338 del 08.05.2013) per eliminazione di scala a chiocciola di collegamento con il piano primo (comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale prot. n°5432 del 06.06.2013).

L'intervento edilizio di cui sopra risulta peraltro realizzato nell'ambito di un Piano di Recupero a suo tempo convenzionato come segue:

- convenzione di P.R. a rogito del Dott. Giuseppe Parazzini, notaio in Milano, con rep. n°41690/3389 in data 30.07.1998, registrato a Milano in data 04.08.1998 al n°20380/1V e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^a in data 05.08.1998 al n°68132/49043, nonché – a rettifica – in data 18.04.2002 al n°48086/2870.

Ing. Camillo Gorass


La ricerca eseguita presso il Comune di Robecchetto con Induno non ha peraltro consentito di ritrovare copia delle certificazioni di agibilità afferenti alle specifiche unità immobiliari in stima, seppure nei fascicoli siano invero presenti numerose certificazioni (o attestazioni) di agibilità parziale afferenti ad altre unità immobiliari ricadenti nel medesimo complesso; al riguardo, si precisa che agli atti comunali è regolarmente presente il certificato di collaudo statico afferenti alle strutture portanti dell'edificio, emesso in data 30.06.2003 dall'Ing. Fabrizio Gualdoni, di Cuggiono, e depositato presso il Comune di Robecchetto con Induno in data 01.07.2003 con prot. n°6836 (protocollo Ufficio Tecnico n°15/2000).

F – LOCALITA':

Il complesso immobiliare entro il quale si inserisce la specifica porzione in stima sorge in zona semicentrale esterna del Comune di Robecchetto con Induno, cittadina della provincia di Milano posta circa quaranta chilometri ad Ovest del capoluogo.

La posizione dell'immobile, anche in considerazione della sua destinazione d'uso civile, appare buona: la zona risulta infatti agevolmente raggiungibile tanto in arrivo dalle altre zone della città di Robecchetto con Induno (segnatamente a piedi dal centro storico), quanto dalla città di Milano, grazie alla buona viabilità locale. I collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico interurbano risultano adeguati.

La zona risulta localmente edificata con tipologia prevalentemente civile (a destinazione mista: residenziale, in prevalenza, ma anche terziaria), con buona presenza, non lontano, di spazi commerciali a livello del piano terreno.

G – CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

G.1 - Caratteristiche: La porzione immobiliare in stima si inserisce entro ampio fabbricato in generale costituito da struttura presumibilmente in calcestruzzo arma-

Ing. Cemilio Gorass


to di tipo tradizionale gettato in opera, con orizzontamenti attendibilmente in latero cemento o in lastre prefabbricate tipo "predalles"; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura tradizionale, con finitura in mattoni paramano "a vista" e serramenti esterni generalmente in legno (profilati di alluminio al piano terreno).

Il fabbricato condominiale risulta nel complesso in buono stato di conservazione, trattandosi peraltro di costruzione relativamente recente (meno di venti anni); invece, le particolari unità immobiliari in analisi risultano in stato di manutenzione da considerarsi ordinario in rapporto al quadro tecnico, amministrativo e giuridico specifico, ed appaiono senz'altro necessitatevoli di diffusi interventi di ripristino (e/o di riordino), attendibilmente conseguenti al disuso ed al conseguente stato di sostanziale abbandono. In particolare, si segnalano l'imprescindibile necessità di completa revisione degli impianti tecnologici tutti (idraulici – termici – scarico gas combusto - trasporto ed utilizzazione gas metano – elettrici ed ausiliari), non accompagnati da certificazioni di conformità e l'occorrenza di verifica della tenuta delle coibentazioni ed impermeabilizzazioni (interne ed esterne) nonché dei serramenti. Più in dettaglio:

Unità sub. 4: l'unità presenta pavimentazioni in ceramica (o gres ceramico) a mattonelle (posato con struttura sopraelevata di tipo tecnico ragionevolmente su preesistente pavimentazione in mattonelle di granito) con zoccolini in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti esterni in profilati di alluminio, serramenti interni in tamburato; i servizi igienici presentano pavimentazione in mattonelle di granito, rivestimenti in mattonelle di ceramica e semplici apparecchi sanitari in vetrochina. Il riscaldamento è realizzato mediante impianto termico di tipo autonomo alimentato a gas metano, caldaia murale di tipo stagno ed elementi scaldanti costituiti da ventilconvettori e radiatori (la caldaia appare peraltro non utilizzabile

Ing. Camillo Gorosa


perché chiaramente manomessa); dagli impianti elettrici risultano interamente asportati i frutti di comando e le prese di FM. L'unità è accessoriata con vano cantina.

Unità sub. 702: l'unità presenta pavimentazioni in parte in ceramica (o gres ceramico) a mattonelle ed in parte in parquet con zoccolini in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti esterni in legno, serramenti interni in tamburato (portoncino di primo ingresso blindato); i servizi igienici presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, rivestimenti in mattonelle di ceramica e semplici apparecchi sanitari in vetrochina. Il riscaldamento è realizzato mediante impianto termico di tipo autonomo alimentato a gas metano, caldaia murale di tipo stagno ed elementi scaldanti costituiti da radiatori; il terrazzo esterno presenta evidenti segni di dissesto delle pavimentazioni, attendibilmente ascrivibili a mancata manutenzione e conseguenti infiltrazioni di natura meteorica. L'unità è accessoriata con vano cantina.

Unità subb. 52 e 65: trattasi di ordinari vani autorimessa (un singolo posto auto ciascuno), con pavimentazione in mattonelle di ceramica o gres ceramico, pareti non intonacate (blocchetti in cemento "a vista") e serranda basculante in lamiera, con serratura, non elettrificata.

G.2 - Stato di possesso: le unità in stima risultano attualmente libere da persone; l'unità sub. 4 e le due cantine risultano invero parzialmente occupate da arredi, attrezzature e materiali che dovranno essere opportunamente smaltiti.

G.3 – Attestato di Prestazione Energetica: le unità in stima non risultano attualmente dotate, per quanto qui disponibile, di Attestazione di Prestazione Energetica.

G.4 – Certificazioni impiantistiche: le unità in stima non risultano attualmente

ing. Camillo Corone


dotate, per quanto qui disponibile, di certificazioni di conformità afferenti agli impianti tecnologici ivi installati; peraltro, anche in ragione dello stato conservativo rilevato, i medesimi impianti tecnologici devono necessariamente considerarsi non conformi o non più conformi.

G.5 – Consistenza:

L'estensione della porzione immobiliare in stima, misurata mediante restituzione grafica dalla base catastale (e relativi riscontri metrici eseguiti sul posto), secondo le convenzioni attualmente in essere sulla piazza (al lordo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre proprietà), risulta la seguente:

Unità sub. 4:

Superficie ad uso di ufficio (sub. 4) al P.T.:	mq. 76 circa;
Superficie di passaggio esclusivo (sub. 4) al P.T.:	mq. 19 circa;
Superficie ad uso di cantina (sub. 4) al P.S1:	mq. 8 circa.

Unità sub. 702:

Superficie ad uso di ufficio (sub. 702) al P.T.:	mq. 51 circa;
Superficie di terrazzo esclusivo (sub. 702) al P.T.:	mq. 53 circa;
Superficie ad uso di cantina (sub. 702) al P.S1:	mq. 6 circa.

Unità sub. 52:

Superficie ad uso di autorimessa (sub. 52) al P.S1:	mq. 14 circa;
---	---------------

Unità sub. 56:

Superficie ad uso di autorimessa (sub. 56) al P.S1:	mq. 16 circa.
---	---------------

Per le finalità estimative, alle suddette superfici viene peraltro applicato un coefficiente riduttivo od incrementativo dipendente dalla destinazione d'uso o da altri fattori specificamente legati alle superfici stesse; nel caso in esame, vengono applicati i seguenti coefficienti:

Ing. Camillo Gorass


- superfici di ufficio: K=1.00;

- superfici di cantina: K=0.25

- superfici scoperte: K=0.10

- superfici di box auto: considerati a corpo

Dopo l'applicazione dei suddetti coefficienti, otteniamo una superficie **VIRTUALE** equivalente (**valida esclusivamente ai fini della stima economica dell'immobile**) così suddivisa:

- Superficie virtuale unità sub. 4 (ufficio): mq. 80 circa

- Superficie virtuale unità sub. 702 (ufficio): mq. 58 circa

- Superficie virtuale unità sub. 52 (box auto): mq. 14 circa

- Superficie virtuale unità sub. 56 (box auto): mq. 16 circa

H – METODOLOGIA ESTIMATIVA:

L'analisi è stata effettuata con metodo di tipo "sintetico-comparativo", riferita a valori di mercato di beni simili per caratteristiche e destinazione, sufficientemente disponibili nella zona interessata.

Tale metodo prevede l'applicazione di coefficienti correttivi dipendenti dalle caratteristiche proprie dell'immobile in analisi ad una stima del valore unitario della superficie immobiliare, funzione soltanto della posizione geografica del fabbricato, cioè della sua distanza dal centro città (inteso come polo principale della attività cittadina) o comunque dai poli di maggiore interesse.

Il valore unitario di calcolo così ottenuto, espresso in Euro/mq., moltiplicato per la consistenza dell'immobile (espressa in mq. commerciali) fornisce una valutazione di massima del cespite, da considerarsi comunque espressa "a corpo".

Detto valore unitario viene anche confrontato con quelli rilevabili nell'ambito di operazioni di finanziamento assistito da garanzia ipotecaria svoltesi presso diversi

Istituti di Credito.

In pratica, il calcolo si esprime con la seguente formulazione:

valore stimato = valore unitario * consistenza

in cui il valore unitario è ottenuto moltiplicando il prezzo "al metro quadro", dipendente esclusivamente dalla posizione dell'immobile rispetto al centro (nei termini suddetti), per una serie di coefficienti dipendenti da vari parametri, tra i quali, specificamente:

- il tipo di struttura portante;
- il livello di piano;
- la disposizione dei confini;
- l'età e le condizioni di manutenzione;
- la presenza di esercizi commerciali;
- il posizionamento "locale";
- i collegamenti.

Nella fattispecie, le informazioni estimative sono state tratte dalle seguenti fonti: *banca dati professionale del sottoscritto perito; rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, a cura della Borsa Immobiliare di Milano; agenzie immobiliari locali (circuiti Internet); quotazioni "OMI" (dati pubblicati per la località dall'Agenzia del Territorio.*

In dettaglio, si riporta che l'analisi operata in questa sede ha consentito di enucleare, per le quotazioni degli immobili di recente costruzione, in stato "ordinario", aventi destinazione d'uso terziaria, commerciale o residenziale, i seguenti intervalli comparativi di riferimento:

Fonte: "OMI" (Agenzia del Territorio):

Immobili terziari: da Euro/mq. 1.000,00 ad Euro/mq. 1.450,00

Ing. **Camillo Gorass**


Immobili commerciali: da Euro/mq. 1.050,00 ad Euro/mq. 1.450,00

Immobili residenziali: da Euro/mq. 950,00 ad Euro/mq. 1.150,00

Box auto: da Euro/cad. 9.000 ad Euro/cad. 13.600

Fonte: "CCIAA" (Borsa Immobiliare - Camera di Commercio di Milano):

Immobili terziari: da Euro/mq. 1.200,00 ad Euro/mq. 1.500,00

Immobili commerciali: da Euro/mq. 1.200,00 ad Euro/mq. 1.500,00

Immobili residenziali: da Euro/mq. 700,00 ad Euro/mq. 1.350,00

Box auto: da Euro/cad. 11.000 ad Euro/cad. 15.000

Fonte: Agenzie immobiliari (N.B.: dati extrapolati)

Immobili residenziali: da Euro/mq. 800,00 ad Euro/mq. 1.400,00

Immobili terziari: da Euro/mq. 850,00 ad Euro/mq. 950,00

Immobili commerciali: n.d.

Box auto: da Euro/cad. 12.000 ad Euro/cad. 17.000

Si evidenzia, doverosamente, che i dati di mercato afferenti alle unità immobiliari ad uso terziario e commerciale risultano particolarmente rarefatti in zona.

Si precisa altresì che i dati rilevati dalle agenzie immobiliari sono stati ridotti del 10%, in quanto trattasi – a differenza delle banche dati "OMI" e "CCIAA" - di importi domandati e non di registrazione di transazioni già avvenute. Si precisa infine che non sono state considerate nelle rilevazioni, in quanto ritenute non omogenee alla fattispecie, le quotazioni attinenti alle punte "massime" e "minime" assolute del mercato di riferimento.

I – VALUTAZIONI:

Alla luce delle indagini di mercato operate e considerato il quadro tecnico complessivamente individuato (con particolare riferimento alle condizioni di rilevata sostanziale stagnazione del mercato degli immobili ad uso diverso da quello resi-

Ing. Camillo Gorass


denziale nella zona interessata), si ritiene in questa sede che alla porzione immobiliare debbano in concreto essere associati sostanzialmente i valori minimi degli intervalli di riferimento sopra indicati, e ciò anche in considerazione delle occorrenze manutentive ed amministrative evidenziatesi (occorrenze di cui pure si terrà, comunque, debito conto mediante apposite detrazioni).

In dettaglio, si ritiene qui opportuno e congruo adottare i seguenti valori unitari "di riferimento":

- Euro/mq. 850,00 / 950,00 per le unità immobiliari ad uso terziario;
- Euro/cad. 11.000,00 per le unità ad uso di autorimessa.

Si evidenzia, peraltro, che i valori unitari di riferimento sopra riportati sono stati determinati con operazione squisitamente estimativa, mediante analisi critica degli intervalli di variabilità emersi dalle indagini specificamente operate (essi, quindi, non derivano da alcun modello di tipo "matematico" o "statistico" sui dati rilevati).

Si ritiene, quindi, che il valore dei beni immobiliari in analisi sia ad oggi così così quantificabile:

Ufficio sub. 4:

- mq. 80 * Euro/mq. 850,00:	Euro	68.000,00
- a dedurre oneri manutentivi straordinari (10%):	- Euro	6.800,00
- a dedurre oneri amministrativi (5%):	- Euro	<u>3.400,00</u>
Valore netto:	Euro	57.800,00
Valore attuale unità sub. 4 (in cifra tonda):	Euro	58.000,00

Ufficio sub. 702:

- mq. 58 * Euro/mq. 950,00:	Euro	55.100,00
- a dedurre oneri manutentivi straordinari (10%):	- Euro	5.500,00
- a dedurre oneri amministrativi (5%):	- Euro	<u>2.800,00</u>

Ing. Camillo Corona


Valore netto: Euro 46.800,00

Valore attuale unità sub. 702 (in cifra tonda): Euro 47.000,00

Box auto singolo sub. 52:

– n°1 * Euro/cad. 11.000,00: Euro 11.000,00

– a dedurre oneri amministrativi (5%): - Euro 600,00

Valore netto: Euro 10.400,00

Valore attuale unità sub. 52 (in cifra tonda): Euro 10.000,00

Box auto singolo sub. 56:

– n°1 * Euro/cad. 11.000,00: Euro 11.000,00

– a dedurre oneri amministrativi (5%): - Euro 600,00

Valore netto: Euro 10.400,00

Valore attuale unità sub. 56 (in cifra tonda): Euro 10.000,00

Si precisa che le deduzioni "oneri manutentivi straordinari", operate a corpo, sono finalizzate a tenere debito conto delle rilevante carenze manutentive di carattere, appunto, meramente straordinario; le deduzioni "oneri amministrativi", sempre operate a corpo", sono invece finalizzate a tenere debito conto della rilevata mancanza delle certificazioni di agibilità. Si precisa altresì che le valutazioni sono da intendersi espresse al **lordo** di eventuali passività ambientali, di eventuali debiti verso il Condominio di appartenenza o verso terzi, e più in generale di ogni altro onere, anche derivante da vincoli e/o servitù, che non sia stato espressamente qui evidenziato.

L – CONCLUSIONI:

L'analisi estimativa, come sopra operata, ha consentito di enucleare le probabili quotazioni immobiliari unitarie di mercato secondo le zone e le tipologie interessate; in considerazione delle predette quotazioni unitarie, tenuto debito conto delle

Ing. Camillo Corona


eventuali circostanze specifiche e/o particolari rilevate nel corso del sopraluogo eseguito, ha consentito di conseguire, nei termini e condizioni precisate, i risultati economici che di seguito si riassumono:

VALORI STIMATI:

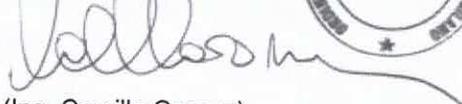
Beni in Comune di Robecchetto con Induno (MI):

- Ufficio sub. 4:	Euro	58.000,00
- Ufficio sub. 702:	Euro	47.000,00
- Box auto singolo sub. 52:	Euro	10.000,00
- Box auto singolo sub. 56:	<u>Euro</u>	<u>10.000,00</u>

TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI: **Euro 125.000,00**

In fede, in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Il Perito Estimatore



(Ing. Camillo Corona)



Milano, 20 novembre 2019

Allegati:

- rapporto fotografico sopraluogo (02.08.2019);
- planimetrie catastali del CDF;
- visure catastali di attualità;
- ultimo titolo di provenienza;
- ispezioni ipotecarie.